



**COMUNE DI PENTONE**  
( Provincia di Catanzaro )

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**COPIA**

**N. 5**  
Del 15/02/2012

**Oggetto: MODIFICA ART. 26 E 32 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E ART. 141 DEL REGOLAMENTO COMUNALE DI IGIENE E SANITA': DEROGA ALTEZZE MINIME PER L'UTILIZZO DI FABBRICATI, RESIDENZIALI E NON, UBICATI NELLA ZONA "B SATURA" DEL COMUNE DI PENTONE.**

L'anno duemiladodici, addì quindici del mese di Febbraio alle ore 16:00 nella preposta sala delle adunanze, alla PRIMA convocazione in sessione Ordinaria seduta PUBBLICA il Consiglio Comunale si è riunito con la presenza dei Signori:

<b>Nome</b>	<b>Carica politica</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
MIRENZI RAFFAELE	Presidente	X	
MUSSARI MARCELLO	Vice Presidente	X	
CAPICOTTO BENIAMINO MICHELE	Consigliere	X	
PAPALIA FRANCESCO	Consigliere	X	
CITRINITI FRANCESCO	Consigliere	X	
ROCCA SERGIO	Consigliere	X	
DE SANTIS ROSSELLA	Consigliere	X	
SCOZZAFAVA BRUNELLA	Consigliere	X	
RICCELLI DANIELA	Consigliere	X	
PAONESSA GIUSEPPE	Consigliere	X	
BATTISTA MARIA LUISA	Consigliere	X	
PAONE ERCOLE	Consigliere	X	
AMOROSO FRANCESCO	Consigliere	X	

Presenti n. 13 Assenti n. 0

Partecipa alla riunione il Segretario Comunale Dott. FAZIO GASPARE GIUSEPPE.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza: MIRENZI RAFFAELE nella sua qualità di Presidente

Il Presidente coadiuvato dal Responsabile area Tecnica/Manutentiva illustra l'argomento posto all'ordine del giorno.

I consiglieri Amoroso e Paonessa sono felici della proposta avanzata e dell'accoglienza che la stessa ha avuto presso l'Amministrazione Comunale. Sicuramente favorirà il recupero di immobili nel centro storico. In questo senso si cerca di andare incontro ad esigenze giuste e da tutelare della popolazione residente e delle attività commerciali esistenti, già duramente provate dalla crisi economica in atto.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

##### PREMESSO:

- CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 30/11/2000, è stato approvato il Regolamento Igiene e Sanità;
- CHE il Comune di Pentone è dotato di Piano Regolatore Generale con allegato Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, approvato con Decreto del Presidente della giunta Regionale n. 302 del 08/06/1996;
- CHE in data 28/07/2000 si è adottata deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 avente ad oggetto "Approvazione documento di indirizzi della Commissione Edilizia";
- CHE con Decreto del Dirigente prot. n. 64 del 09/06/2005 (n. registro 9571 del 10/06/2005 la n. 9571) la Regione Calabria ha approvato la variante parziale al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente;
- CHE il Gruppo Consiliare "Alternativa Democratica", con nota acquisita al prot. n. 3715 del 15/11/2011, ha proposto la modifica dell'art. 141 del Regolamento di Igiene e Sanità Comunale al fine di favorire il recupero e il conseguente riutilizzo di molti edifici ormai abbandonati situati all'interno del tessuto storico del paese;
- CHE il tessuto urbanistico delle zone "B Sature" è caratterizzato dalla presenza integrata della residenza con le strutture lavorative del passato;
- CHE sugli interventi da realizzare in tale zona sorgono problemi di natura tecnica e funzionale, inerenti, in particolare, il cambiamento di destinazione d'uso, per i quali le normative vigenti prevedono standard specifici in materia igienico sanitaria (altezze minime, indice di illuminazione ed areazione, dotazione di servizi igienici), parcheggi pertinenziali, eliminazione delle barriere architettoniche ecc.;
- CHE l'Amministrazione Comunale ha interesse, nell'ambito del programma di tutela, riqualificazione e rivitalizzazione della zona, a definire alcune deroghe di carattere igienico sanitario, che se inammissibili in altre zone dei P.R.G., trovano, nella zona "B Satura" dello strumento urbanistico, la ragione per favorire l'inserimento di funzioni, oltre alla residenziale, come quelle produttive (commerciale, ricettiva, artigianale ecc.) che rendono più vitale e vivibile il centro storico;

##### RILEVATO:

- CHE il Regolamento Edilizio Comunale stabilisce all'art. 26 comma 1 per i locali di categoria A.1 l'altezza minima di ml 2,70, per i locali di categoria A.2 l'altezza minima di ml 3,50 e per i locali di categoria S l'altezza minima di ml 2,40 con la eccezione dei locali destinati a cantina e garage per i quali l'altezza minima consentita è ml 2,00;
- CHE il Regolamento Edilizio Comunale stabilisce all'art. 32 per i piani terreni l'altezza minima di ml 3,00 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;
- CHE la suddetta delibera di Consiglio Comunale n. 61/2008 stabilisce che i locali di categoria A.2 delle zone "B" possono avere altezza minima pari a ml 2,70 in sintonia con le attuali norme igienico sanitarie, anche per le nuove costruzioni in zone residenziali;
- CHE il Regolamento di Igiene e Sanità Comunale stabilisce all'art. 141 che i servizi igienici di tutti gli esercizi di produzione, trasformazione, confezionamento, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e/o bevande debbono avere le pareti rivestite con materiale liscio e lavabile per l'altezza di ml 3,00 dal suolo;

VISTA la normativa nazionale che al fine di salvaguardare gli aspetti peculiari dei centri storici ha disposto la deroga sulle altezze minime dei locali abitativi, introducendo con D.M. 9.6.1999 il comma 3 all'art. 1 del D.M. 5.7.1975;

VISTO il comma 3 dell'art. 1 del D.M. 5.7.1975 che testualmente recita: *"Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati, per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane, sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria."*

RITENUTO recepire la possibilità di deroga agli artt. 26 e 32 del del Regolamento Edilizio comunale e all'art. 141 del Regolamento di Igiene e sanità prevista dal precitato art. 1 e 3 del D.M. 5.7.1975, finalizzata all'utilizzo dei locali di categoria A1, A2 e S ubicati nella zona "B Satura" del P.R.G.,

che non possiedono i requisiti dell'altezza minima per i locali di categoria A1 e A2 di ml 2,70 e per i locali di categoria S di ml 2,40;

RITENUTO INOLTRE di ampliare la possibilità di deroga ai sensi degli artt. 1 e 3 del D.M. 5.7.1975, consentendo all'interno dei fabbricati esistenti nella zona "B Satura" del P.R.G. - non rispondenti ai requisiti igienico sanitari in ordine all'altezza minima per i locali A1 e A2 di ml 2,70 e per i locali di categoria S di ml 2,40, prevista dagli artt. 26 e 32 del Regolamento Edilizio comunale - l'inserimento di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale per incentivare attività economiche produttive: botteghe artigiane; attività commerciali; laboratori; esposizioni; piccola ricettività; ristorazione, bar ecc., le cui specificità dovranno essere coerenti con gli obiettivi di rivitalizzazione e riqualificazione di questa zona;

STABILITO di subordinare le richieste di deroga nei casi di specie alla presentazione contestuale di un progetto edilizio a firma di un tecnico abilitato attestante l'impossibilità di rispettare le altezze minime e mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere dell'ASP;

CONSIDERATO che il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione non escludono i mutamenti di destinazione d'uso per le zone "B Sature", purché conformi al Regolamento Edilizio ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale e che le attività descritte: botteghe artigiane; attività commerciali; laboratori; esposizioni; piccola ricettività; ristorazione ecc., sono in linea generale compatibili con le zone "B Sature" ed anzi rappresentano, integrate con la residenza, le ragioni della vivibilità e di qualità della vita dei nostri centri urbani;

RITENUTO opportuno prevedere la possibilità di deroga integrando con una specifica disposizione il Regolamento Edilizio all'art. 26 "Caratteristiche dei locali" comma 1 lettera d) e comma 2 e all'art. 32 "Piani terreni" comma a) e il Regolamento di Igiene e Sanità all'art. 141 "Requisiti comuni a tutti gli esercizi";

STABILITO che l'applicazione delle deroghe nel caso di specie è subordinata alla presentazione di un progetto di recupero edilizio mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio, valorizzando gli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale;

VISTO il Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale;

VISTE le Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale;

VISTO il Regolamento di Igiene e Sanità;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 - comma 1° del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta della presente deliberazione reso dal Responsabile Area Tecnica/Mantenitiva";

Con votazione unanime favorevole dei presenti, resa per alzata di mano

DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa e che si intendono integralmente riportati di:

1) APPROVARE l'integrazione del Regolamento Edilizio introducendo il seguente articolo:

- Art. 26 bis - Deroga art. 26 altezza minima nella zona "B. Satura" del P.R.G. - Dare la possibilità di deroga all'art. 26 comma d) del Regolamento Edilizio per i locali di categoria A.1, A.2 e S ubicati nella zona "B Satura" del P.R.G. che non possiedono i requisiti dell'altezza minima rispettivamente di ml 2,70 e ml 2,40 prevedendo per essi un'altezza minima rispettivamente di ml 2,40 e di ml 2,10;

- Art. 32 bis - Deroga art. 32 altezza minima nella zona "B. Satura" del P.R.G. - Dare la possibilità di deroga all'art. 32 comma a) del Regolamento Edilizio per i locali di categoria A.2 ubicati nella zona "B Satura" del P.R.G. che non possiedono i requisiti dell'altezza minima di ml 2,70 prevedendo per essi un'altezza minima di ml 2,40;

2) APPROVARE l'integrazione del Regolamento di Igiene e Sanità introducendo il seguente articolo:

- Art. 141 bis - Deroga art. 141 altezza minima nella zona "B. Satura" del P.R.G. - Dare la possibilità di deroga all'art. 141 del Regolamento di Igiene e Sanità per i servizi igienici degli esercizi di produzione, trasformazione, confezionamento, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e/o bevande ubicati nella zona "B Satura" del P.R.G. che non possiedono i requisiti di altezza delle pareti rivestite con materiale liscio e lavabile per ml 3,00 prevedendo per essi l'altezza di ml 2,10;

3) STABILIRE che la richiesta di deroga nei casi 1) e 2) prevede la presentazione contestuale di un progetto edilizio a firma di un tecnico abilitato attestante l'impossibilità di rispettare le altezze minime e mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere dell'ASP;

4) INVIARE la presente deliberazione all'ASP di Catanzaro come documento integrativo al Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene e Sanità vigenti;

----- o o O o o -----



**PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (ART. 49 D. L.VO 18/08/2000 N.267)**

**PER LA REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere **FAVOREVOLE**

Data 15/02/2012

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

*f.to* **ING. ANACREONTE RODOLFO**

**PER LA REGOLARITA' CONTABILE NON NECESSITA PARERE**

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to* **DOTT. FAZIO GASPARE GIUSEPPE**

**IL PRESIDENTE**

*f.to* **MIRENZI RAFFAELE**

---

**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Comunale in data 20/02/2012  
e vi resterà affissa per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma del D.Lgs 18/08/2000 n. 267

**L'INCARICATO DEL SERVIZIO**

*f.to* **PUGLIESE ANTONIO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to* **DOTT. FAZIO GASPARE GIUSEPPE**

---

**ESECUTIVITA'**

La su estesa deliberazione:

Diventa esecutiva trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione ( art. 134, comma 3° D.Lgs 267 del 18/08/2000)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to* **DOTT. FAZIO GASPARE GIUSEPPE**

---

**E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE** (*per uso amministrativo*)

**Data 15/02/2012**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**DOTT. FAZIO GASPARE GIUSEPPE**